

決算説明資料

—平成16年1月期—

Profile of Sekisui House, Ltd.
Fiscal 2003

積水ハウス株式会社

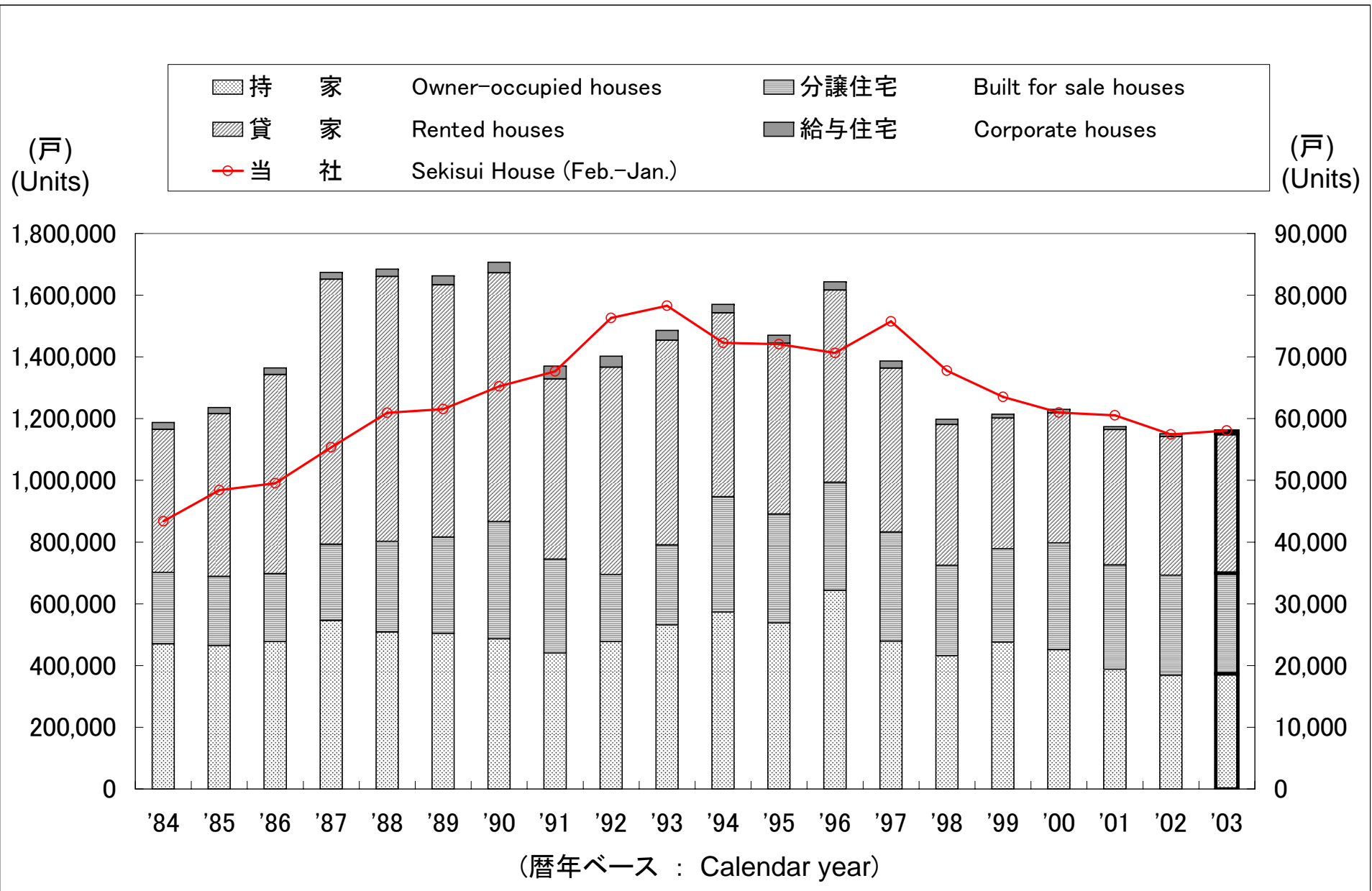
新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移

Changes in numbers of new housing starts in Japan and housing constructed by Sekisui House

(暦年ベース : Calendar year)

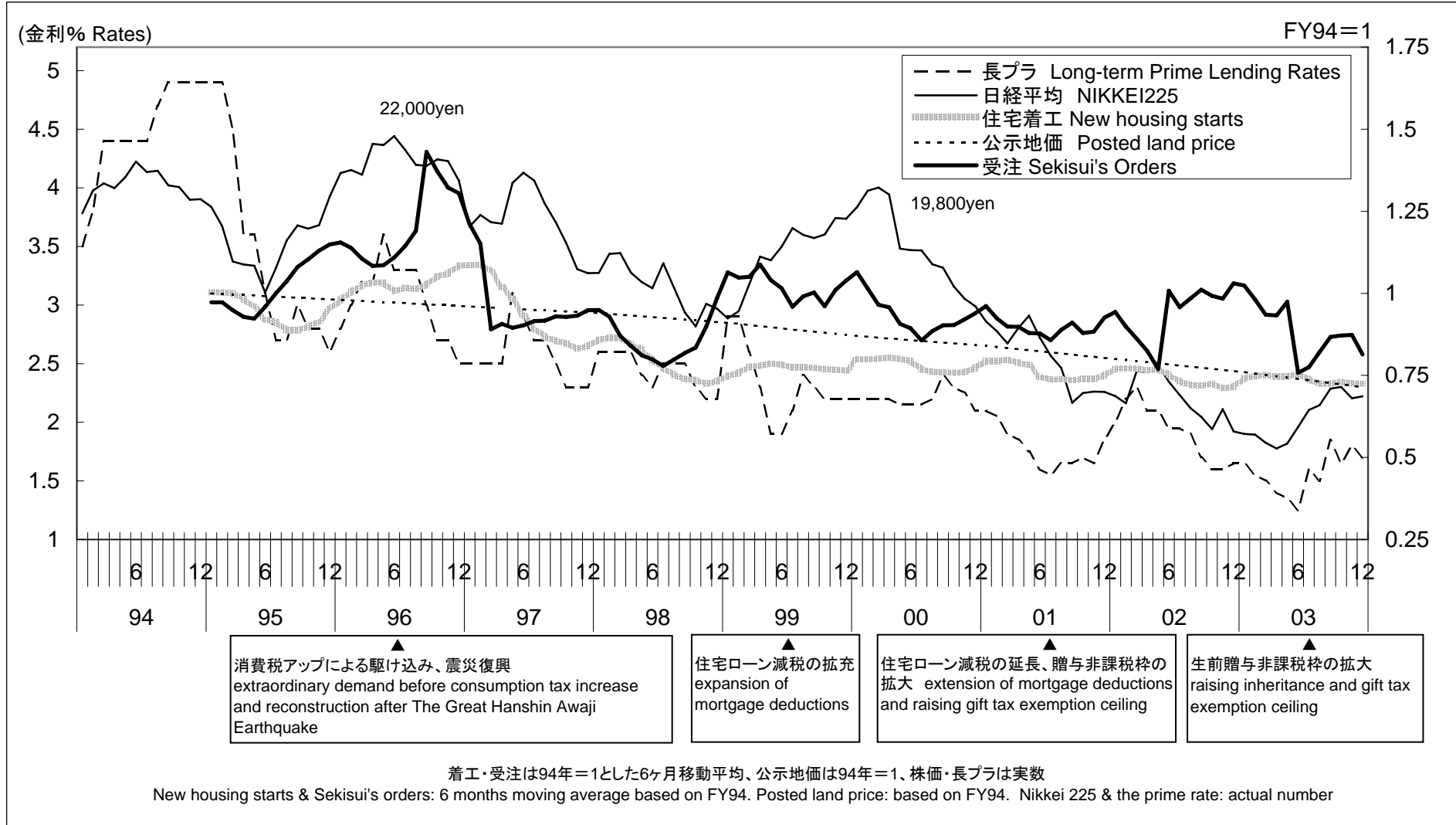
(単位 : 戸・Units)

	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03
持家 Owner-occupied houses	469,879	464,697	477,050	546,316	508,660	504,228	486,527	440,058	477,611	531,034	573,173	537,680	643,546	478,741	430,952	475,002	451,522	386,814	367,974	372,652
分譲住宅 Built for sale houses	231,001	224,018	220,155	246,861	293,311	312,005	379,600	304,479	217,127	259,381	373,636	352,651	350,004	353,436	293,027	302,717	345,291	338,965	323,942	326,639
貸家 Rented houses	464,308	527,042	645,886	858,726	858,665	817,186	806,097	583,924	671,989	663,608	595,812	553,946	622,719	531,220	457,003	424,250	421,332	438,312	450,092	451,629
給与住宅 Corporate houses	22,094	20,315	21,518	22,397	24,008	29,193	34,885	41,665	35,863	31,661	27,631	26,053	26,997	23,617	17,313	12,632	11,698	9,767	9,008	9,163
合計 Total	1,187,282	1,236,072	1,364,609	1,674,300	1,684,644	1,662,612	1,707,109	1,370,126	1,402,590	1,485,684	1,570,252	1,470,330	1,643,266	1,387,014	1,198,295	1,214,601	1,229,843	1,173,858	1,151,016	1,160,083
当社 Sekisui House (Feb.-Jan.)	43,363	48,403	49,521	55,355	60,937	61,524	65,231	67,648	76,325	78,275	72,285	72,059	70,655	75,740	67,781	63,535	60,996	60,517	57,439	58,083
当社シェア Sekisui's market share in Japan	3.7%	3.9%	3.6%	3.3%	3.6%	3.7%	3.8%	4.9%	5.4%	5.3%	4.6%	4.9%	4.3%	5.5%	5.7%	5.2%	5.0%	5.2%	5.0%	5.0%



マクロ指標と当社受注動向

Trends in macro economy index and Sekisui's orders



業績推移

Change in business results

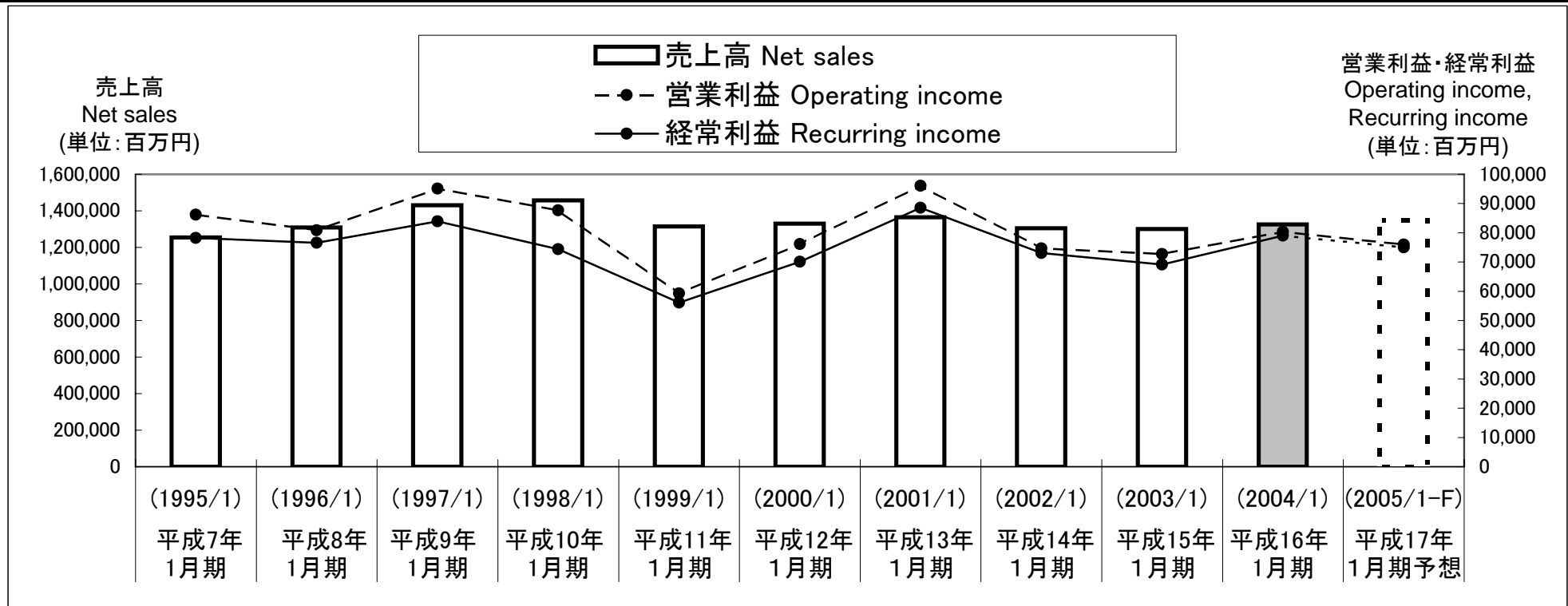
(連結)

(consolidated)

(単位:百万円)

(Millions of yen)

		平成7年 1月期 (1995/1)	平成8年 1月期 (1996/1)	平成9年 1月期 (1997/1)	平成10年 1月期 (1998/1)	平成11年 1月期 (1999/1)	平成12年 1月期 (2000/1)	平成13年 1月期 (2001/1)	平成14年 1月期 (2002/1)	平成15年 1月期 (2003/1)	平成16年 1月期 (2004/1)	平成17年 1月期予想 (2005/1-F)
売上高	Net sales	1,254,107	1,309,456	1,430,210	1,457,719	1,314,696	1,330,284	1,364,800	1,305,468	1,300,237	1,326,039	1,350,000
営業利益	Operating income	86,217	80,877	95,079	87,635	59,250	76,137	96,085	74,624	72,737	80,333	76,000
経常利益	Recurring income	78,251	76,606	83,946	74,401	56,123	70,104	88,513	73,081	69,146	79,062	75,000
当期純利益	Net income	40,701	40,938	42,612	39,705	22,854	-94,810	25,167	-90,331	34,546	37,761	38,500



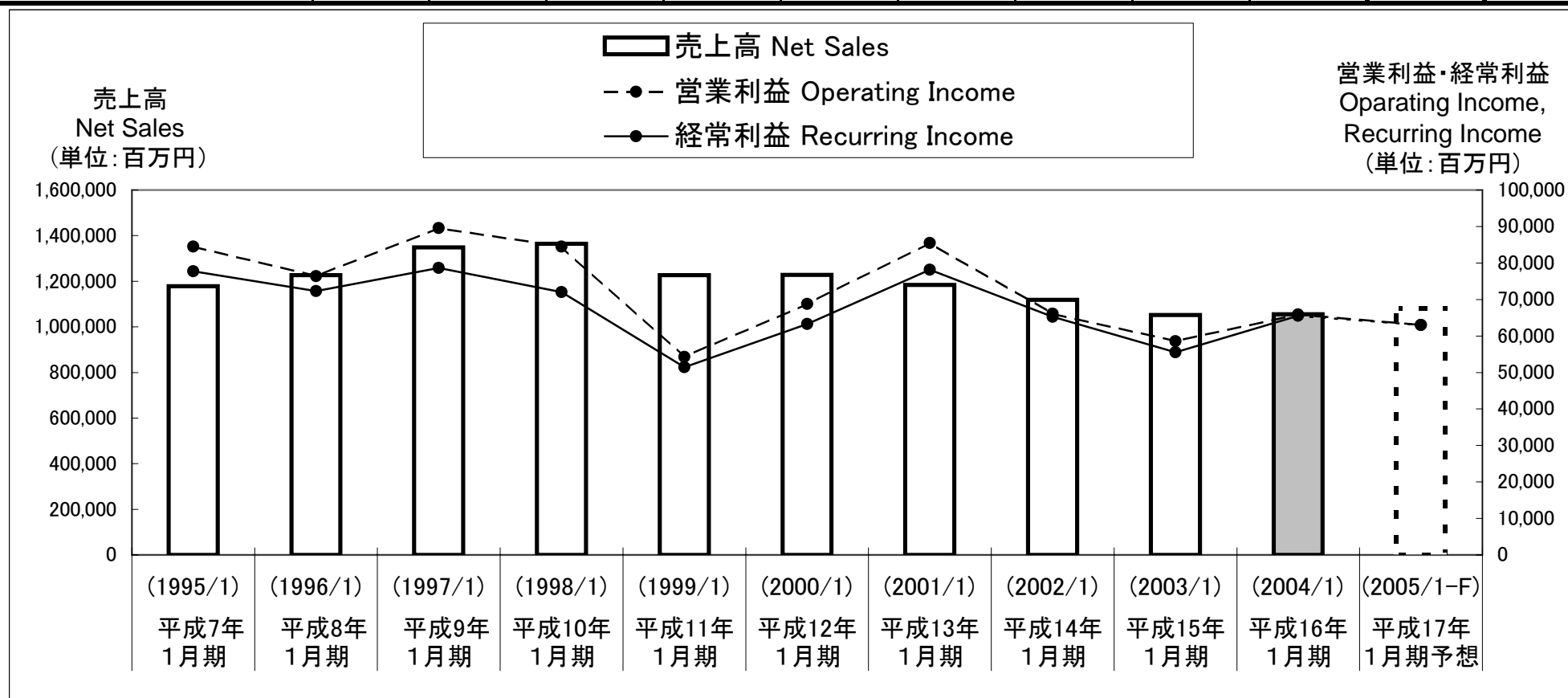
(単体)

(non-consolidated)

(単位:百万円)

(Millions of yen)

		平成7年 1月期 (1995/1)	平成8年 1月期 (1996/1)	平成9年 1月期 (1997/1)	平成10年 1月期 (1998/1)	平成11年 1月期 (1999/1)	平成12年 1月期 (2000/1)	平成13年 1月期 (2001/1)	平成14年 1月期 (2002/1)	平成15年 1月期 (2003/1)	平成16年 1月期 (2004/1)	平成17年 1月期予想 (2005/1-F)
売上高	Net Sales	1,178,582	1,227,119	1,348,424	1,363,897	1,226,755	1,228,442	1,184,186	1,118,898	1,052,558	1,055,027	1,080,000
営業利益	Operating Income	84,530	76,361	89,580	84,473	54,246	68,769	85,453	66,106	58,564	65,868	63,000
経常利益	Recurring Income	77,741	72,331	78,665	72,017	51,418	63,294	78,187	65,244	55,564	65,554	63,000
当期純利益	Net Income	39,772	38,355	39,724	39,265	20,565	-97,040	22,777	-91,918	30,196	33,580	35,000



経営指標推移

Financial analysis

(連結)
(consolidated)

指 標	H11.2~H12.1 Fiscal 1999	H12.2~H13.1 Fiscal 2000	H13.2~H14.1 Fiscal 2001	H14.2~H15.1 Fiscal 2002	H15.2~H16.1 Fiscal 2003	H16.2~H17.1(予想) Fiscal 2004(F)
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	5.40%	6.90%	5.65%	5.90%	6.79%	6.64%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	5.03%	6.60%	5.40%	5.68%	6.58%	6.44%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	-6.27%	1.73%	-6.54%	2.70%	3.10%	3.26%
株主資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	-12.23%	3.44%	-13.21%	5.43%	5.75%	5.76%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	19.40%	21.53%	20.70%	20.32%	20.37%	20.07%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	5.72%	7.04%	5.72%	5.59%	6.06%	5.63%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	5.27%	6.49%	5.60%	5.32%	5.96%	5.56%
総資本回転率 Sales / Total assets (times)	0.88 回	0.94 回	0.94 回	1.01 回	1.09 回	1.14回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	49.80%	50.79%	48.05%	51.29%	56.56%	56.56%
1株当たり株主資本 Shareholders' equity / Shares (yen)	1,012.78円	1,027.71円	883.16円	911.01円	959.96円	960.53円
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	-132.65円	35.03円	-125.11円	48.71円	53.30円	55.36円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	-	28.63倍	-	17.63倍	19.51倍	18.79倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.03倍	0.98倍	1.04倍	0.94倍	1.08倍	1.08倍

(単体)

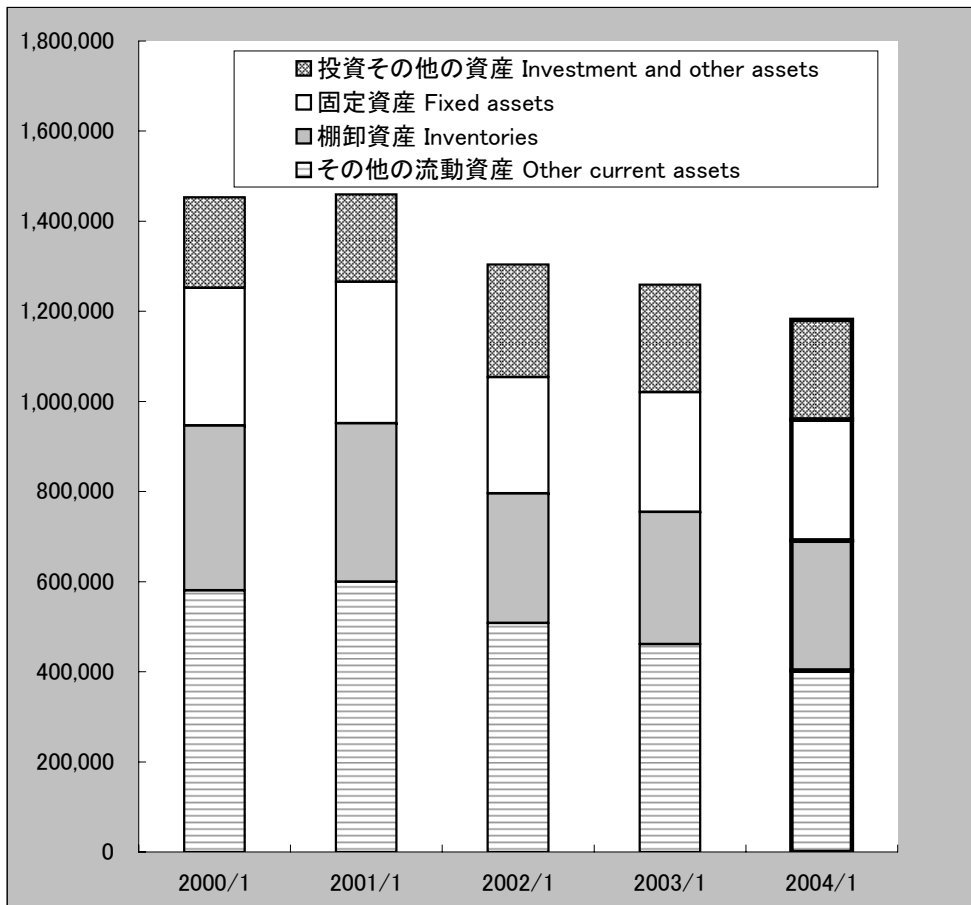
(non-consolidated)

指 標	H11.2~H12.1 Fiscal 1999	H12.2~H13.1 Fiscal 2000	H13.2~H14.1 Fiscal 2001	H14.2~H15.1 Fiscal 2002	H15.2~H16.1 Fiscal 2003	H16.2~H17.1(予想) Fiscal 2004(F)
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	5.26%	6.72%	5.57%	5.38%	6.49%	6.48%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	4.81%	6.32%	5.22%	5.06%	6.14%	6.12%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	-6.79%	1.68%	-7.26%	2.61%	3.13%	3.40%
株主資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	-13.05%	3.26%	-14.09%	4.99%	5.40%	5.55%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	19.23%	21.87%	21.22%	21.05%	21.40%	21.11%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	5.60%	7.22%	5.91%	5.56%	6.24%	5.83%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	5.15%	6.60%	5.83%	5.28%	6.21%	5.83%
総資本回転率 Sales / Total assets (times)	0.86回	0.88回	0.88回	0.91回	0.98回	1.05回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	50.52%	52.97%	49.89%	54.90%	61.24%	61.24%
配当性向 Pay-out ratio	-13.26%	63.33%	-14.10%	42.26%	37.74%	35.76%
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	-135.77円	31.70円	-127.30円	42.58円	47.69円	50.33円
1株当たり株主資本 Shareholders' equity / Shares (yen)	967.31円	980.78円	842.51円	864.37円	906.85円	907.07円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	-	31.64倍	-	20.17倍	21.81倍	20.66倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.08倍	1.02倍	1.09倍	0.99倍	1.15倍	1.15倍

資産推移表(連結)

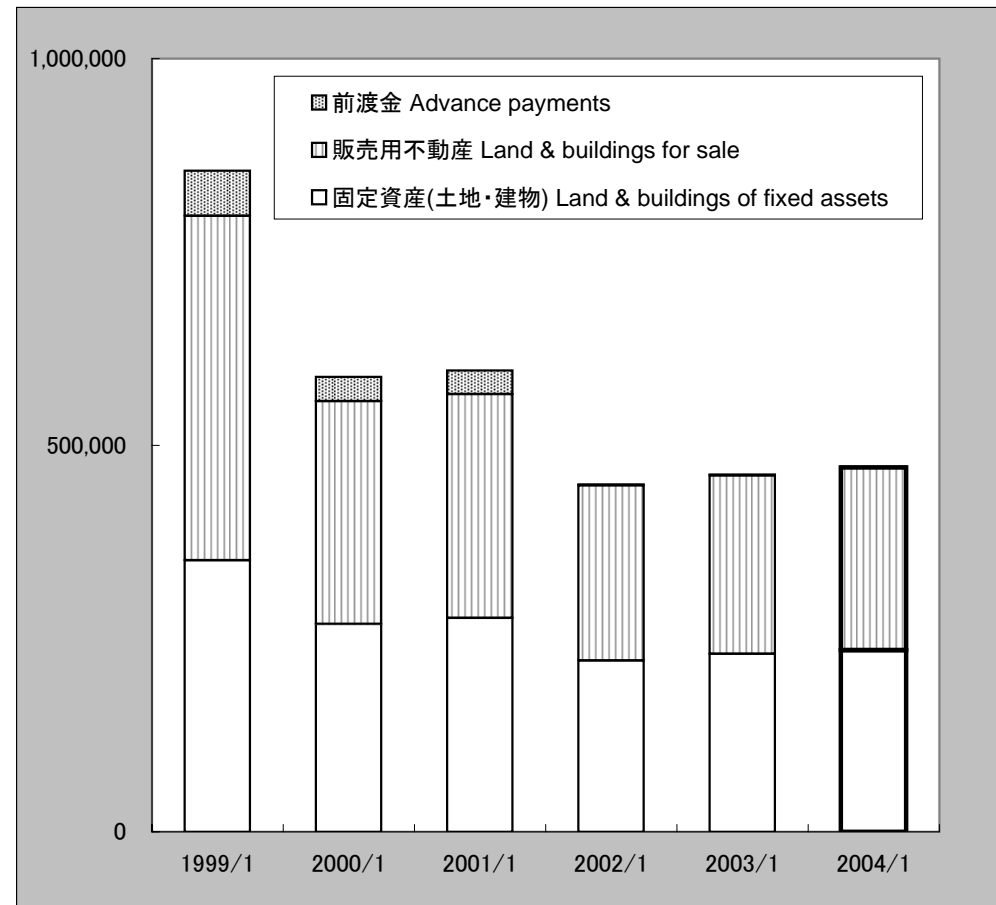
Trend in assets(Consolidated)

総資産
(Total assets)



不動産資産
(Land and buildings assets)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

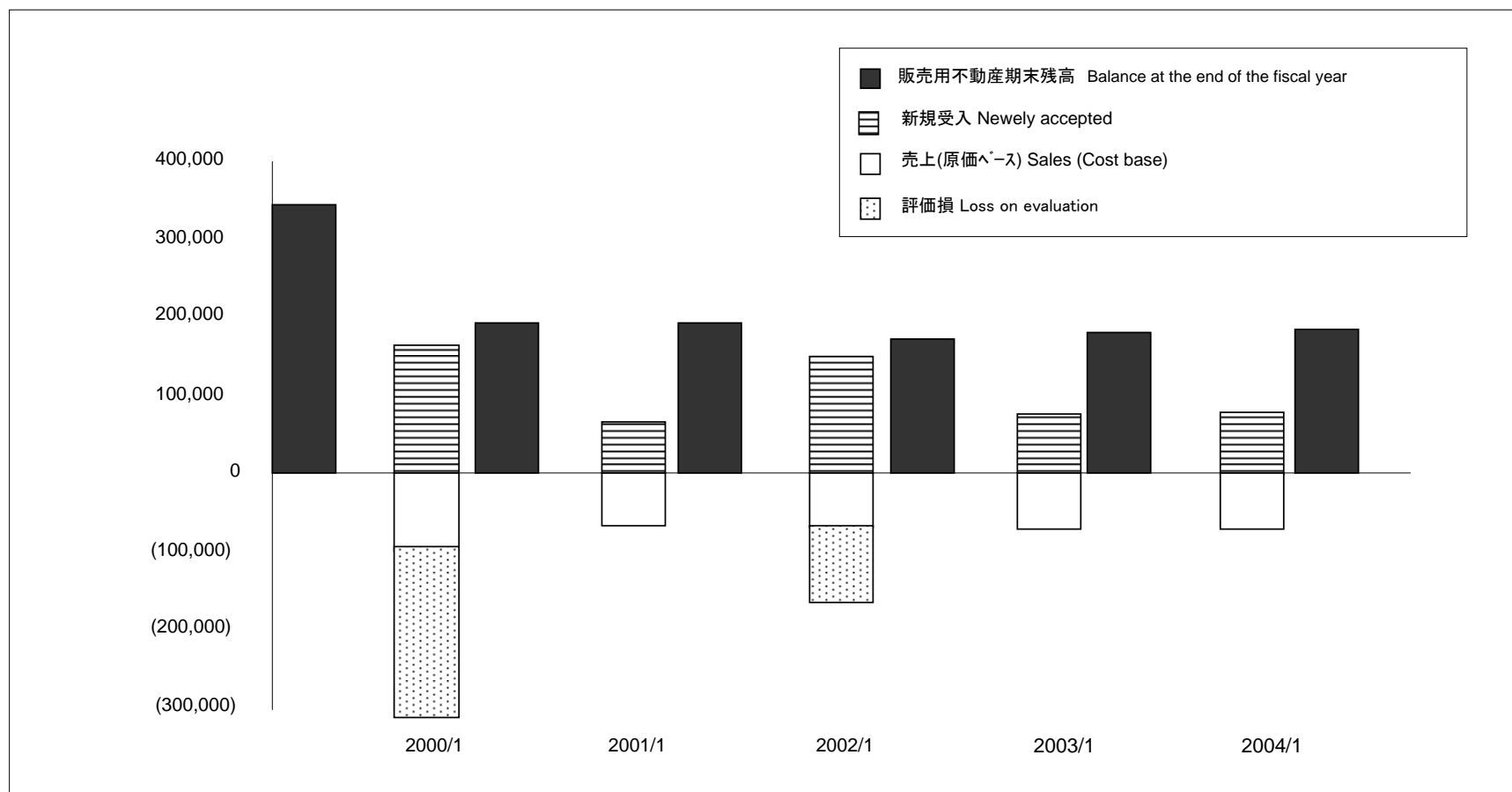


	2000/1	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1
投資その他の資産 Investment and other assets	201,286	193,597	249,769	238,570	221,585
固定資産 Fixed assets	305,797	314,062	258,167	265,498	268,865
棚卸資産 Inventories	365,985	351,843	287,554	293,608	288,432
その他の流動資産 Other current assets	580,479	599,988	508,331	461,303	402,130
合計 Total	1,453,547	1,459,490	1,303,821	1,258,979	1,181,012

	1999/1	2000/1	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1
固定資産(土地・建物) Land & buildings of fixed assets	351,048	268,582	276,522	221,727	230,269	234,856
販売用不動産 Land & buildings for sale	445,739	288,477	289,670	226,187	230,750	236,492
前渡金 Advance payments	58,130	31,284	30,622	1,342	1,080	1,260

販売用土地推移(単体)

Trend in land for sale (Non-consolidated)



		2000/1	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1
新規受入	New acceptance	164,268	64,906	148,796	77,583	81,311
当期売上(原価ベース)	Sales(Cost base)	101,052	64,801	69,560	70,381	72,262
評価損	Loss on evaluation	216,462		97,241	522	2,932
販売用土地期末残高	Balance at the end of the fiscal year	192,134	192,239	174,234	180,914	187,030

主要開発プロジェクトの概要

Summary of major development projects

大型プロジェクト (Large-scale projects)

	六甲アイランドシティ Rokko Island CITY	西宮マリナシティ Nishinomiya Marina City	東大和プロジェクト Higashiyamato Project	六本木プロジェクト Roppongi Project	赤坂プロジェクト Akasaka Project
所在地 Location	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	兵庫県西宮市 Nishinomiya, Hyogo	東京都東大和市 Higashiyamato, Tokyo	東京都港区 Minato, Tokyo	東京都港区 Minato, Tokyo
総事業費 Total cost	¥ 460,000mil.	¥ 80,000mil.	¥ 27,300mil.	¥ 35,500mil.	¥ 35,000mil.
内容 備考 Notes	マンション 戸建住宅 商業施設 オフィスビル Condos, Detached houses, Commercial buildings & Office buildings	マンション 商業施設 Condos & Commercial buildings 1996 - 2004/7 160,000㎡	マンション 戸建住宅 商業施設 Condos, Detached houses & Commercial buildings 55,000㎡	オフィスビル マンション ホテル など複合施設 Office buildings & Complex 2001/9 - 2008/4	オフィスビル マンション Office buildings & Condos 2003/12 - 2005/12
	第1期 1st term 1986 - 1993 ¥ 337,000mil. 313,000㎡	マンション Condos 1,030戸 (units)	マンション Condos 321戸 (units) ¥ 12,300mil. 2003/4-	オフィスビル Office building 57F 他4棟 four other buildings	オフィスビル Office building 19F
	戸建 Detached houses 229戸 (units)	戸建 Detached houses 70戸 (units)	戸建 Detached houses 21区画 (lots) ¥ 2,300mil. 2003/10-2004/2	マンション Condos 約 (about) 800戸 (units)	マンション Condos 8F
	マンション Condos 3,367戸 (units)	最終分譲 final block マンション Condos 1街区 (block) 160戸 (units) ~2004/7	商業施設 (賃貸) Commercial building for rent	既支出額 already expended ¥ 19,000mil.	既支出額 already expended ¥ 18,400mil.
	賃貸マンション Apartments for rent 425戸 (units)		取得額 acquisition @ ¥ 12,157mil. 2003/11 竣工済 completed	*当社持分 Our share 10%	
	第4期 4th term 1992- ¥ 125,000mil. 113,000㎡				
	マンション Condos 1,517戸 (units) 賃貸マンション Apartments for rent 1,020戸 (units)				
残 remains 37,000㎡ 未着工 (未定) undecided					

大型団地 (Large-scale housing development)

	コモアしおつ Comoa Shiotsu	コモンシティ十王・城の丘 Common City Juo	リフレ岬・望海坂 Refre Misaki	eタウンみどり坂 e-town Midorizaka	グリーンヒルズ湯の山 Greenhills Yunoyama	浦安マリナイースト21 Urayasu Marina East 21	バイオガーデン桜坂 Bio Garden Sakurazaka
所在地 Location	山梨県 Shiotsu, Yamanashi	茨城県 十王町 Juo, Ibaragi	大阪府 岬町 Misaki, Osaka	広島市 Hiroshima	香川県松山市 Matsuyama, Kagawa	千葉県浦安市 Urayasu, Chiba	大分市 Oita
総事業費 Total cost	¥ 20,000mil.	¥ 9,100mil.	¥ 5,200mil.	¥ 15,900mil.	¥ 4,700mil.	¥ 3,400mil.	¥ 3,300mil.
敷地面積 Area	250,000m ²	210,000m ²	107,800m ²	180,000m ²	94,000m ²	13,000m ²	70,000m ²
区画数 Lots	1,020 区画 (lots)	860 区画 (lots)	600 区画 (lots)	1,220 区画 (lots)	460 区画 (lots)	70 区画 (lots)	300 区画 (lots)
事業期間 Period	1991 -	1998 -	2002/5 -	1998 -	1997 -	2002 -	2003 -
備考 Notes			他、第2工区 (15,800m ²) については未定 2nd plan (15,800m ²) is undecided.		第2期 2nd term		

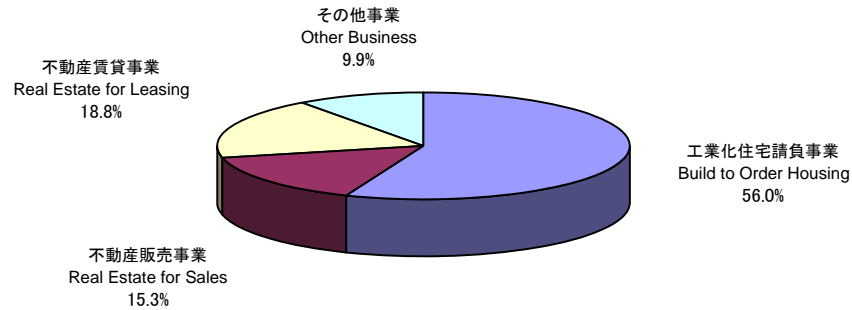
マンション (Condominiums)

	グランドメゾン恵比寿の杜 GM Ebisu no Mori	グランドメゾン大手前タワー GM Otemae Tower	青山ザ・タワー Aoyama the Tower	グランドメゾン三軒茶屋の杜 GM Sangenchaya no Mori	グランドメゾン泉 オフィスビル Office building	グランドメゾン万博公園南 GM Banpaku Kouen Minami	ファインストーリーア FINE STORIA
所在地 Location	東京都渋谷区 Shibuya, Tokyo	大阪市 Osaka	東京都港区 Minato, Tokyo	東京都世田谷区 Setagaya, Tokyo	愛知県名古屋市 Nagoya, Aichi	大阪府吹田市 Suita, Osaka	東京都稲城市 Inagi, Tokyo
総事業費 Total cost	¥ 13,200mil.	¥ 5,100mil.	¥ 12,200mil.	¥ 11,500mil.	¥ 5,400mil.	¥ 4,600mil.	¥ 11,200mil.
敷地面積 Area	3,575m ²	1,560m ²	3,261m ²	4,878m ²	3,534m ²	8,453m ²	44,947m ²
戸数 Units	144戸 (units)	90戸 (units)	147戸 (units)	253戸 (units)	129戸 (units)	139戸 (units)	653戸 (units)
工期 Period of construction	2001/12 - 2004/1	2003/3 - 2005/5	2002/5 - 2004/7	2002/6 - 2004/11	2002/5 - 2004/3	2002/1 - 2004/1	2001/9 - 2004/7
備考 Notes	次期 next term 1棟40戸(units) 735m ² ¥2,400mil. ~2005/2		当社持分 70% Our share				当社持分 40% Our share

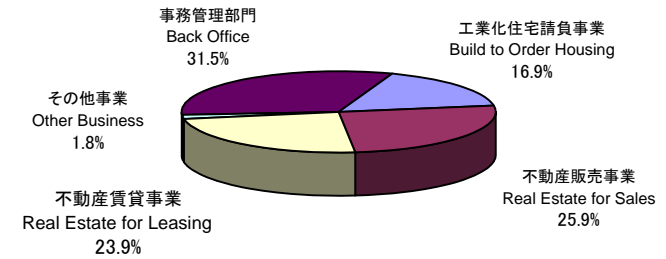
セグメント別構成

Segments of Sekisui House Group

売上高 Sales

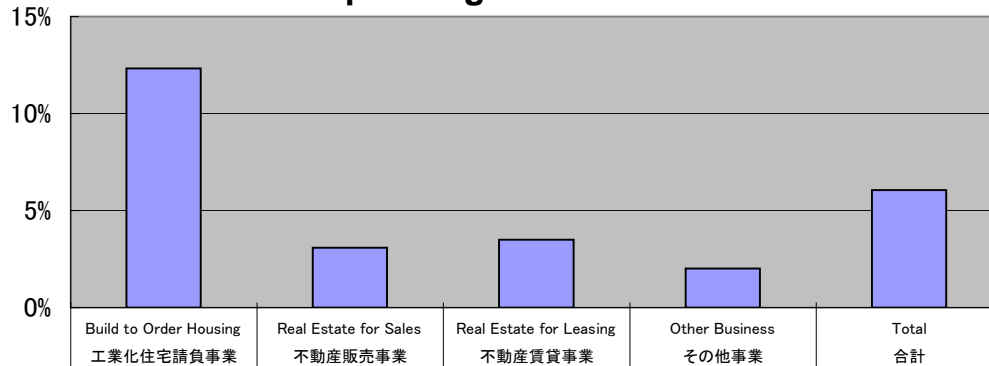


資産 Assets

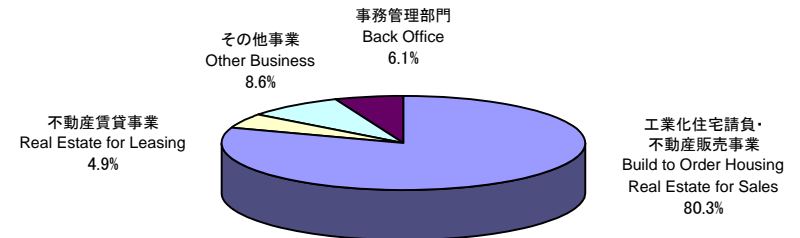


営業利益率

Operating Income / Sales



人員 Employee



	工業化住宅請負事業 Build to Order Housing	不動産販売事業 Real Estate for Sales	不動産賃貸事業 Real Estate for Leasing	その他事業 Other Business	事務管理部門 Back Office	合計 Total
売上高 (百万円)※ Sales (millions of yen)	743,219	202,531	248,964	131,323	—	1,326,039
営業利益率 Operating income / Sales	12.3%	3.1%	3.5%	2.0%	—	6.1%
資産 (百万円) Assets (millions of yen)	199,562	305,880	281,751	21,368	372,449	1,181,012
人員 Employee	15,659		963	1,686	1,190	19,498

※外部顧客に対する売上高

Sales to third parties

設備投資等

Investment in plant and equipment

(単位:百万円)
(Millions of yen)

内容	平成12年1月期 Fiscal 1999	平成13年1月期 Fiscal 2000	平成14年1月期 Fiscal 2001	平成15年1月期 Fiscal 2002	平成16年1月期 Fiscal 2003	平成17年1月期予定 Fiscal 2004(F)
----	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------

単体 Non-Consolidated

工場関係 Factories	3,440	2,410	2,528	1,550	3,453	
賃貸物件 Real estate for rent	1,324	0	0	9,289	2,867	
その他 Others	5,884	6,020	8,017	3,457	3,054	
設備投資合計* Total of investment in plant and equipment	10,648	8,430	10,545	14,296	9,374	10,000
研究開発費 R & D expenditure	7,488	7,743	7,553	5,523	5,259	5,500
減価償却実施額 Depreciation expense	12,060	11,675	11,186	9,951	9,362	9,200

連結 Consolidated

設備投資額 Investment in plant and equipment	13,569	13,968	16,003	19,302	16,695	16,000
減価償却実施額 Depreciation expense	13,350	13,693	13,085	11,882	11,298	11,000

*単体の設備投資額は従来工事ベースだったものを、連結と同様、資本的支出ベースに変更しています。
Total of investment in plant and equipment has been changed to capital expenditure since this term.

受注の状況

The state of orders

(単位: 百万円)
(Millions of yen)

		H14.2~H14.7	H14.8~H15.1	H14.2~H15.1	H15.2~H15.7	H15.8~H16.1	H15.2~H16.1	対前年同期比(%)	H16.2~H17.1(予想)	対前年同期比(%)
		2002.2~2002.7	2002.8~2003.1	2002.2~2003.1	2003.2~2003.7	2003.8~2004.1	2003.2~2004.1	Change (%)	2004.2~2005.1(F)	Change (%)
戸建	Detached Houses	304,831	216,325	521,156	242,161	200,676	442,837	85.0%	479,000	108.2%
	鉄骨戸建 D.H.(Steel-Frame)	253,494	179,214	432,708	200,182	168,496	368,678	85.2%	395,000	107.1%
	シャーウッド住宅 D.H.(Wood-Frame)	51,337	37,111	88,448	41,979	32,180	74,159	83.8%	84,000	113.3%
	シャーマゾン(アパート) Low-rise Apartments	163,156	110,554	273,710	143,411	104,912	248,323	90.7%	270,000	108.7%
工業化住宅請負事業	Built to Order Housing	467,989	326,879	794,868	385,573	305,588	691,161	87.0%	749,000	108.4%
戸建(建売)	Detached Houses for Sale	42,406	28,997	71,403	37,578	45,301	82,879	116.1%	87,000	105.0%
	鉄骨戸建(建売) D.H.(Steel-Frame)	40,320	26,388	66,708	32,310	39,306	71,616	107.4%	75,000	104.7%
	シャーウッド(建売) D.H.(Wood-Frame)	2,086	2,609	4,695	5,268	5,995	11,263	239.9%	12,000	106.5%
分譲マンション等	Condominiums for Sale	24,816	15,843	40,659	17,816	16,011	33,827	83.2%	40,000	118.2%
土地	Land	42,534	36,029	78,564	37,246	45,289	82,535	105.1%	90,000	109.0%
	住宅用地 For Detached Houses	27,819	25,994	53,813	25,714	35,709	61,423	114.1%		
	マンション用地 For Condominiums	14,716	10,036	24,752	11,532	9,579	21,111	85.3%		
不動産販売事業	Real Estate for Sale	109,756	80,871	190,627	92,642	106,600	199,242	104.5%	217,000	108.9%
不動産賃貸事業	Real Estate for Lease	5,514	5,031	10,545	4,741	4,610	9,351	88.7%	10,500	112.3%
RC構造	RC. Construction	17,688	11,468	29,156	20,437	12,045	32,482	111.4%	25,000	77.0%
	エクステリア Exterior	28,678	27,822	56,500	20,390	18,802	39,192	69.4%	48,500	123.7%
	リフォーム Remodeling	18,014	22,807	40,821	21,566	19,171	40,737	99.8%	50,000	122.7%
その他事業	Other Business	64,380	62,098	126,478	62,394	50,017	112,411	88.9%	123,500	109.9%
合計	Total	647,643	474,875	1,122,518	545,352	466,814	1,012,166	90.2%	1,100,000	108.7%

当社戸建住宅の傾向

Trend in Housing Constructed by Sekisui House

(単位:千円)
(Thousands of yen)

		平成12年1月期 Fiscal 1999	平成13年1月期 Fiscal 2000	平成14年1月期 Fiscal 2001	平成15年1月期 Fiscal 2002	平成16年1月期 Fiscal 2003
請負戸建 * Built to Order Detached Houses	1棟当たり売上金額 Sales per detached house	29,815	30,620	30,724	29,605	29,697
	1棟当たり面積 Floor area per detached house	149.66 m ²	149.98 m ²	149.12 m ²	147.76 m ²	146.44 m ²
	3.3m ² 当たり売上金額 Sales per 3.3m ² of detached house	657	674	681	662	670
土地付建売 建物部分 * Built for Sale Houses without Land	1棟当たり売上金額 Sales per built for sale house	22,691	24,627	24,354	24,736	24,998
	1棟当たり面積 Floor area per built for sale house	131.87 m ²	133.35 m ²	130.35 m ²	130.54 m ²	130.08 m ²
土地 Land	1区画当たり売上金額 Sales per land	21,513	23,075	19,692	18,962	20,664
	1区画当たり面積 Area per land	217.13 m ²	220.42 m ²	210.05 m ²	212.02 m ²	212.46 m ²

*戸建住宅は鉄骨・シャーウッドの新築物件のみを対象。また売建分譲による建物分はここでは請負戸建に含めています。(RC、リフォームを含めず)

Detached houses consist of newly built houses with steel-frame and wood-frame. Built to order houses on lands sold are also included in detached houses. (RC and remodeling excluded.)

建物販売実績詳細 (Sales of buildings in detail)

	平成14年1月期通期 Fiscal 2001	平成15年1月期通期 Fiscal 2002	平成16年1月期通期 Fiscal 2003	平成17年1月期予定 Forecast Fiscal 2004
戸建 Detached Houses	18,916 戸 Units	16,893 戸 Units	16,535 戸 Units	16,850 戸 Units
	18,686 棟 Buildings	16,389 棟 Buildings	16,040 棟 Buildings	棟 Buildings
	2,757,857 m ²	2,381,351 m ²	2,309,190 m ²	m ²
	551,281 百万円 ¥ mil.	485,549 百万円 ¥ mil.	474,419 百万円 ¥ mil.	476,800 百万円 ¥ mil.
鉄骨戸建 D.H. (Steel-Frame)	16,235 戸 Units	14,245 戸 Units	13,905 戸 Units	14,200 戸 Units
	16,023 棟 Buildings	13,763 棟 Buildings	13,435 棟 Buildings	13,500 棟 Buildings
	2,362,965 m ²	1,994,411 m ²	1,920,745 m ²	m ²
	468,041 百万円 ¥ mil.	405,471 百万円 ¥ mil.	392,990 百万円 ¥ mil.	393,800 百万円 ¥ mil.
シャーウッド住宅 D.H. (Wood-Frame)	2,681 戸 Units	2,648 戸 Units	2,630 戸 Units	2,650 戸 Units
	2,663 棟 Buildings	2,626 棟 Buildings	2,605 棟 Buildings	2,650 棟 Buildings
	394,892 m ²	386,940 m ²	388,445 m ²	m ²
	83,240 百万円 ¥ mil.	80,078 百万円 ¥ mil.	81,429 百万円 ¥ mil.	83,000 百万円 ¥ mil.
賃貸住宅 Low-rise Apartments	35,552 戸 Units	34,000 戸 Units	35,409 戸 Units	35,800 戸 Units
	7,725 棟 Buildings	7,610 棟 Buildings	7,892 棟 Buildings	7,900 棟 Buildings
	1,659,213 m ²	1,633,021 m ²	1,699,298 m ²	m ²
	266,124 百万円 ¥ mil.	252,177 百万円 ¥ mil.	266,635 百万円 ¥ mil.	270,000 百万円 ¥ mil.
工業化住宅請負事業 Built to Order Housing	817,406 百万円 ¥ mil.	737,727 百万円 ¥ mil.	741,056 百万円 ¥ mil.	746,800 百万円 ¥ mil.
RC造住宅 RC. Construction (Residence)	2,301 戸 Units	2,814 戸 Units	1,937 戸 Units	1,400 戸 Units
	126 棟 Buildings	111 棟 Buildings	87 棟 Buildings	70 棟 Buildings
	178,394 m ²	195,945 m ²	167,890 m ²	m ²
	29,861 百万円 ¥ mil.	33,067 百万円 ¥ mil.	28,734 百万円 ¥ mil.	24,000 百万円 ¥ mil.
RC造非住宅 RC. Construction (Non-residence)	41 棟 Buildings	24 棟 Buildings	14 棟 Buildings	棟 Buildings
	92,208 m ²	121,391 m ²	47,407 m ²	m ²
	8,298 百万円 ¥ mil.	13,261 百万円 ¥ mil.	7,768 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
リフォーム Remodeling	— m ²	13,037 m ²	13,718 m ²	m ²
	28,826 百万円 ¥ mil.	36,896 百万円 ¥ mil.	40,671 百万円 ¥ mil.	48,300 百万円 ¥ mil.
エクステリア Exterior	50,758 百万円 ¥ mil.	46,665 百万円 ¥ mil.	42,704 百万円 ¥ mil.	46,000 百万円 ¥ mil.
その他事業 Other Business	117,744 百万円 ¥ mil.	129,890 百万円 ¥ mil.	119,878 百万円 ¥ mil.	118,300 百万円 ¥ mil.

	平成14年1月期通期 Fiscal 2001	平成15年1月期通期 Fiscal 2002	平成16年1月期通期 Fiscal 2003	平成17年1月期予定 Forecast Fiscal 2004
戸建建売(建物部分) Detached Houses for Sale	2,405 戸 Units	2,412 戸 Units	3,010 戸 Units	2,850 戸 Units
	2,405 棟 Buildings	2,412 棟 Buildings	棟 Buildings	2,850 棟 Buildings
	336,891 m ²	330,042 m ²	384,567 m ²	m ²
	69,076 百万円 ¥ mil.	65,526 百万円 ¥ mil.	79,879 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
鉄骨戸建建売 D.H. (Steel-Frame) for Sale	2,296 戸 Units	2,294 戸 Units	2,671 戸 Units	2,500 戸 Units
	2,296 棟 Buildings	2,294 棟 Buildings	2,476 棟 Buildings	2,500 棟 Buildings
	318,950 m ²	313,117 m ²	337,487 m ²	m ²
	65,119 百万円 ¥ mil.	61,949 百万円 ¥ mil.	69,506 百万円 ¥ mil.	70,500 百万円 ¥ mil.
シャーウッド建売 D.H. (Wood-Frame)for Sale	109 戸 Units	118 戸 Units	339 戸 Units	350 戸 Units
	109 棟 Buildings	118 棟 Buildings	339 棟 Buildings	350 棟 Buildings
	17,941 m ²	16,925 m ²	47,080 m ²	m ²
	3,957 百万円 ¥ mil.	3,577 百万円 ¥ mil.	10,373 百万円 ¥ mil.	10,500 百万円 ¥ mil.
分譲マンション(建物部分) Condominiums for Sale	1,343 戸 Units	1,320 戸 Units	1,192 戸 Units	1,300 戸 Units
	28 棟 Buildings	25 棟 Buildings	20 棟 Buildings	30 棟 Buildings
	113,586 m ²	105,961 m ²	90,655 m ²	m ²
	36,716 百万円 ¥ mil.	29,395 百万円 ¥ mil.	28,398 百万円 ¥ mil.	38,000 百万円 ¥ mil.
分譲商業ビル等(建物部分) Commercial Buildings for Sale	0 棟 Buildings	3 棟 Buildings	0 棟 Buildings	棟 Buildings
	0 m ²	14,917 m ²	0 m ²	m ²
	0 百万円 ¥ mil.	4,189 百万円 ¥ mil.	0 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
土地 Land	2,274 区画 Lots	2,789 区画 Lots	2,889 区画 Lots	3,200 区画 Lots
	66,848 百万円 ¥ mil.	75,285 百万円 ¥ mil.	76,462 百万円 ¥ mil.	85,400 百万円 ¥ mil.
住宅用地 For Detached Houses	2,274 区画 Lots	2,789 区画 Lots	2,889 区画 Lots	区画 Lots
	51,818 百万円 ¥ mil.	52,885 百万円 ¥ mil.	59,698 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
マンション用地 For Condominiums	15,031 百万円 ¥ mil.	22,401 百万円 ¥ mil.	16,763 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
不動産販売事業 Real Estate for Sale	172,643 百万円 ¥ mil.	174,396 百万円 ¥ mil.	184,741 百万円 ¥ mil.	204,400 百万円 ¥ mil.
全体合計 ※住宅のみ Total *housing only	60,517 戸 Units	57,439 戸 Units	58,083 戸 Units	58,200 戸 Units

契約(受注)顧客特性推移表

Item-wise rations of house buyers

期間 Period	自己資金比率 Buyers own funds as against total amount	公庫利用割合 Percentage of buyers who applied for loan from H.L.C.	建替比率 Percentage of re-builders	二世帯住宅 Percentage of two- generation duplex	紹介比率 Percentage of referral orders		展示場比率 Percentage of buyers who decided to buy on tour to display home	坪単価(千円) Unit price per3.3sq.meters (in thousand)	給与所得者割合 Percentage of company employees
					(戸建のみ) Detached Houses	(集合建含) Include Apartment			
98.2 - 98.7	37.9%	69.5%	44.2%	37.3%	48.4%	52.4%	37.8%	627	60.1%
98.8 - 99.1	34.7%	75.3%	40.1%	34.3%	49.8%	53.2%	35.6%	630	61.0%
99.2 - 99.7	33.1%	77.9%	41.1%	34.8%	50.6%	51.9%	35.6%	639	61.5%
99.8 - 00.1	37.2%	68.9%	40.4%	33.9%	54.3%	56.6%	31.9%	640	60.3%
00.2 - 00.7	38.2%	63.1%	39.3%	33.3%	53.7%	56.8%	32.0%	645	60.8%
00.8 - 01.1	40.2%	56.2%	38.4%	30.9%	55.1%	59.3%	31.1%	645	59.0%
01.2 - 01.7	41.9%	47.8%	38.5%	31.3%	55.9%	59.4%	30.3%	643	59.7%
01.8 - 02.1	41.7%	32.6%	36.0%	29.8%	55.2%	62.2%	30.7%	640	58.3%
02.2 - 02.7	43.2%	21.2%	35.5%	29.2%	57.4%	64.2%	29.3%	638	58.1%
02.8 - 03.1	41.1%	13.6%	32.6%	29.0%	55.7%	63.4%	30.1%	644	58.2%
03.2 - 03.7	42.4%	11.6%	32.4%	28.0%	54.4%	60.2%	31.4%	650	60.3%
03.8 - 04.1	42.0%	8.2%	33.5%	25.2%	49.6%	53.8%	34.0%	648	58.0%

営業拠点数

Sales offices of Sekisui House

	支店 Branch	プレハブ営業所 Sales Office	SW営業所 SHAWOOD sales office	営業所計 Sales Office Total	リフォーム営業所* Remodeling Sales Office	カスタマーズセンター Customers Center	プレハブ展示場 Display home	SW展示場 SHAWOOD display home	展示場計 Total
96. 7	46	172	17	189		38	515	55	570
97. 1	51	177	21	198		37	532	66	598
97. 7	56	181	21	202		38	552	70	622
98. 1	57	188	21	209		39	570	72	642
98. 7	57	180	29	209		39	578	74	652
99. 1	57	178	32	210		41	556	86	642
99. 7	59	178	33	211		47	528	96	624
00. 1	61	181	36	217	(2)	49	531	100	631
00. 7	61	182	36	218	(12)	52	508	107	615
01. 1	63	189	36	225	(14)	53	521	111	632
01. 7	69	205	40	245	(20)	61	532	121	653
02. 1	69	204	41	245	(22)	63	523	130	653
02. 7	68	204	42	246	24	64	501	122	623
03. 1	69	204	43	247	25	65	481	121	602
03. 7	69	204	45	249	25	66	448	116	564
04. 1	71	206	43	249	28	65	442	119	561
04. 2	70	206	43	249	28	67	442	119	561

*02年2月からリフォームセンターをリフォーム営業所に改称

"Remodeling center" was renamed as "Remodeling sales office" from February 1, 2002

株式分布状況表

The state of share distribution

(平成16年1月31日現在)

January 31, 2004

	平成16年1月期末(2004年1月31日) Fiscal 2003			平成16年1月期中間期末(2003年7月31日) Interim of fiscal 2003			平成15年1月期末(2003年1月31日) Fiscal 2002		
	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage
政府及び公共団体 Government	1	5,477	0.00	1	477	0.00	0	0	0.00
金融機関 Financial institutions	169	217,817,398	30.71	182	233,987,925	32.98	212	272,962,793	38.48
銀行 Banks	41	41,924,649	5.91	43	44,335,276	6.25	44	63,051,091	8.89
信託銀行 Trust Banks	57	109,712,732	15.47	62	121,166,732	17.08	77	137,912,732	19.44
生命保険会社 Life insurance companies	37	41,548,073	5.86	34	42,717,073	6.02	38	46,111,073	6.50
損害保険会社 Nonlife insurance companies	6	16,399,459	2.31	6	17,002,459	2.40	7	17,952,459	2.53
その他金融機関 Other financial institution	28	8,232,485	1.16	37	8,766,385	1.23	46	7,935,438	1.12
証券会社 Securities companies	39	35,974,555	5.07	41	37,390,006	5.27	33	31,903,661	4.50
外国人 Foreigners	433	209,097,081	29.48	425	188,754,131	26.61	404	162,907,000	22.96
法人 Companies	430	209,094,711	29.48	418	188,748,487	26.61	398	162,902,356	22.96
個人 Individuals	3	2,370	0.00	7	5,644	0.00	6	4,644	0.00
その他法人 Other companies	801	168,850,802	23.80	830	169,313,072	23.87	856	174,245,100	24.56
個人・その他 Individuals and others	31,531	63,663,330	8.97	32,292	66,047,506	9.31	32,745	66,757,060	9.41
自己名義株式 Treasury stock	1	13,976,435	1.97	1	13,891,961	1.96	1	609,464	0.09
合計 Total	32,975	709,385,078	100.00	33,772	709,385,078	100.00	34,251	709,385,078	100.00

議決権を有する株主
総議決権数
期中平均株式数
期末発行済株式数

Total number of shareholders with voting rights 21,203 名 Shareholders
Total number of voting rights 690,847 個 Rights
Average total number of shares issued during the term 700,908,935 株 Shares ※
Total number of shares issued 695,408,643 株 Shares ※

※自己株式数を除く Excluding treasury stock

(平均1人当り持ち株数)Average number of shares per shareholder
平成16年1月期末(Jan. 31,2004) 21,513 株 Shares
平成16年1月期中間期末(Jul.31, 2003) 21,005 株 Shares
平成15年1月期末(Jan.31, 2003) 20,711 株 Shares

平成16年1月期に行った自己株式の買入れ 13,236,000 株 Shares
(Repurchase of shares during the term) (取得総額 11,953 百万円)
(Total of 11,953 million yen)